



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2023 DU 39 Maine Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Bilan de la concertation préalable.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Votre assemblée, lors des séances de mars et mai 2018, a approuvé le lancement du projet urbain Maine-Montparnasse, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, et a pris en considération l'opération globale d'aménagement du site Maine-Montparnasse.

Le secteur Maine-Montparnasse, situé entre la place du 18 juin 1940 et la gare Montparnasse, constitue un des territoires les mieux desservis de la capitale avec la présence d'une gare et d'une offre très dense en transports en commun. Il se caractérise également par un nombre élevé d'emplois et par des rythmes urbains découlant de la singularité des quartiers des 6^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements qui l'environnent.

Le visage du site, tel qu'il apparaît aujourd'hui, est marqué par l'opération de rénovation urbaine « Maine-Montparnasse » conduite à partir des années 1960 pour créer un pôle d'activité sur la rive gauche. Les objectifs poursuivis étaient, alors, de désengorger le quartier central des affaires et de mêler harmonieusement les fonctions de transports, de logements, de bureaux, de commerces et de loisirs. Le projet prévoyait une série d'immeubles ceinturant la nouvelle gare, déplacée vers le sud depuis le boulevard du Montparnasse vers l'avenue du Maine. Face à la gare, l'assiette foncière libérée par ce déplacement permit de construire l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM).

Le site pâtit aujourd'hui de son cadre urbain et architectural ; il manifeste une perte d'attractivité et souffre de différents dysfonctionnements imputables à l'obsolescence de certains programmes et à l'inadaptation de sa conception urbaine aux exigences environnementales et aux nouvelles attentes des habitants.

Forts de ce diagnostic, plusieurs propriétaires se sont déjà engagés, depuis quelques années, dans la transformation de parties du site.

Deux chantiers majeurs, aujourd'hui terminés, ont amorcé la mue du quartier : la rénovation de la gare Montparnasse, achevée en 2021, et la rénovation des Ateliers Gaité, livrés fin 2022 après 5 ans de travaux.

D'autres projets sont prévus ou envisagés dans les mois ou années qui viennent :

- Les travaux de rénovation de la tour Montparnasse, pour lesquels le permis de construire, délivré en 2019, se trouve purgé de tout recours depuis mars 2023. Les travaux préparatoires seront entrepris dès 2023, et les travaux visibles commenceront en septembre 2024, après les Jeux Olympiques et Paralympiques.

- La tour CIT a également obtenu un permis de construire en 2022 pour des travaux de rénovation. Les travaux devraient s'articuler avec ceux de la tour pour une livraison simultanée.
- L'immeuble PRD, situé au-dessus de la gare, fait l'objet d'un projet de réhabilitation ambitieux porté par Altaréa. Le permis de construire est en cours d'instruction.
- Le projet OASIS, situé sur la dalle couvrant les voies ferrées, remporté par REI Habitat et la SEM Pariseine, a obtenu un permis de construire en 2022. Des sondages techniques sont actuellement en cours pour préparer le lancement des travaux.
- Au 39/49 boulevard de Vaugirard, un projet de surélévation porté par NRS est en phase d'études.
- Enfin, des études de rénovation de l'immeuble Sud Pont, situé au sud de la place des Cinq Martyrs du Lycée Buffon, sont actuellement menées par le groupe Generali.

Le lancement du projet urbain en 2018 avait comme objectif de fédérer les initiatives privées et publiques et d'organiser une réflexion à bonne échelle pour répondre de manière cohérente aux dysfonctionnements identifiés ainsi qu'aux attentes des résident.es et usagèr.es du site.

Le périmètre opérationnel initial envisagé comportait une partie de la gare en interface avec les espaces publics, l'ensemble immobilier de la tour Maine-Montparnasse (EITMM), ainsi que les espaces publics adjacents : rue du commandant Mouchotte, parvis Raoul Dautry, l'avenue et le tunnel du Maine, les rues du Départ et de l'Arrivée et la place du 18 Juin 1940.

Les objectifs votés en 2018 par votre assemblée étaient les suivants :

- Renforcer l'urbanité du site et réaliser un quartier mixte d'activités économiques, de logements, dont des logements sociaux, et équipements d'intérêt général ;
- Renforcer la lisibilité et améliorer l'accès aux différents programmes : la gare, la Tour Montparnasse, la Tour CIT, le centre sportif Armand Massard, les commerces et bureaux ;
- Accompagner les métamorphoses des tours Montparnasse et CIT portées par leurs copropriétaires respectifs, en insérant les pieds de tours dans la ville et en adaptant les espaces extérieurs aux nouveaux flux et usages ;
- Dynamiser l'activité commerciale en pacifiant la traversée depuis la rue de Rennes, en développant des commerces sur rue et une offre cohérente pour un quartier, qui va par ailleurs voir se créer de nouvelles surfaces dans la gare et l'ensemble immobilier Gaîté Vandamme ;
- Renforcer l'attractivité artisanale et industrielle du quartier ;
- Diversifier l'attractivité culturelle déjà importante du quartier ;
- Valoriser les sous-sols en y installant des programmes au service du projet urbain et d'une ville attractive, durable et résiliente, notamment un espace de logistique urbaine répondant aux caractéristiques du quartier ;
- Améliorer l'accès au jardin Atlantique, aux différents programmes et équipements sur dalle en étudiant notamment la restructuration des circulations verticales existantes ;
- Equilibrer flux et usages, et améliorer les échanges intermodaux pour un meilleur fonctionnement du quartier avec la gare :
 - o proposer un espace public à l'échelle du piéton ;
 - o améliorer les circulations douces et le confort des usagers ;
 - o créer de nouvelles continuités piétonnes entre la rue de Rennes et la gare, et entre l'Est et l'Ouest ;
 - o requalifier les espaces publics périphériques ;
 - o créer des itinéraires cyclables de qualité ;
 - o réduire la place de la circulation automobile, en étudiant notamment les conditions de fermeture du tunnel routier du Maine ;
 - o soutenir l'intermodalité avec les modes actifs et les mobilités innovantes ;
- Développer la végétalisation et assurer la continuité de la trame verte qui va se développer dans le 15^{ème} avec la réalisation d'une promenade sur les boulevards entre la Seine et Montparnasse, et qui existe aujourd'hui dans le 14^{ème} sur le boulevard Edgard Quinet et au travers des espaces verts le long des voies ferrées.

Sur la base de ces objectifs, les copropriétaires de l'EITMM et la Ville de Paris se sont associés pour constituer un groupement de commande et lancer des études de maîtrise d'œuvre urbaine. Suite à un dialogue compétitif international, l'équipe pluridisciplinaire composée de l'agence RSHP, d'Une Fabrique de la Ville, Michel Desvigne Paysagiste, Franck Boutté Consultants, Lina Ghotmeh Architecture, et des bureaux d'études Ingérop et Systematica, a été désignée lauréate en 2019, autour d'un projet intégrant une transformation du centre commercial et la restructuration des espaces publics environnants.

Les études se sont poursuivies et affinées pendant plus d'un an, s'enrichissant des phases de concertation avec le public.

En 2020, tandis que les copropriétaires de l'EITMM optaient pour la relance de nouvelles études de conception sur leur patrimoine immobilier, le groupement de commande a été interrompu. La Ville de Paris a toutefois décidé de poursuivre les études sur les espaces publics avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine qui avait été retenue dans ce cadre.

La cohérence d'ensemble et la coordination des initiatives publiques et privées demeurent au cœur du projet et le dialogue avec les différents opérateurs immobiliers, qui a été particulièrement nourri avec les copropriétaires de l'EITMM lors de la phase du groupement de commande, se poursuivra tout au long de la mise au point des projets publics et privés.

L'étude de pôle de la gare Montparnasse, menée depuis 2019 par Artelia sous un copilotage de la Ville de Paris et d'Ile-de-France Mobilité, a permis d'organiser des échanges sur les sujets, majeurs pour ce quartier, de déplacements et d'intermodalités, avec l'ensemble des parties prenantes et en premier lieu la SNCF et la RATP, afin de proposer des solutions cohérentes à l'échelle du site.

Enfin, pour coordonner les multiples chantiers qui vont se dérouler dans les années à venir sur ce territoire dense, contraint et en évolution, une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination a été confiée à WSP France. Celle-ci doit permettre d'assurer le suivi et la coordination de l'ensemble des chantiers, de proposer des optimisations en termes de déroulement et de concomitance, de garantir autant que possible les livraisons dans les délais prévus et de limiter les impacts sur les espaces publics et sur les circulations urbaines (piétons, cycles, véhicules).

Déroulement de la concertation :

Vous aviez arrêté en 2018 les modalités de concertation suivantes :

- Au moins deux réunions publiques, dont une de lancement permettant de présenter d'une part les enjeux, les objectifs, et le calendrier du projet et d'autre part le cadre, les objectifs et le calendrier de la démarche de concertation, la place des parties prenantes, les conditions de préservation de leur anonymat, les modalités de prise en compte des différentes contributions et les modalités de diffusion des résultats, ainsi qu'une réunion en fin de processus.
- Au moins un atelier participatif permettant de recueillir les contributions du public sur des thématiques liées au projet urbain.
- Information du public par la création d'une page sur paris.fr, le site internet de la Ville de Paris.
- Un registre électronique dédié à la concertation, à la collecte des observations et propositions du public sur le projet et un registre papier mis à disposition du public lors des réunions publiques et de(s) l'atelier(s) participatif(s).
- Mise à disposition sur paris.fr. des comptes rendus et informations présentées lors des réunions publiques et ateliers.

L'ensemble de ces moyens a été mis en œuvre et la concertation a ainsi pris des formes variées : marches urbaines, ateliers participatifs, présentation en Conseil de quartier, exposition, réunions publiques.

La concertation publique s'est déroulée pendant toute la phase d'étude préalable, en s'adaptant aux différentes étapes de travail et périmètres de projet.

Elle s'est organisée en 4 périodes selon la maturité du projet et les thèmes à approfondir :

- 2018 : cycle de diagnostic pour nourrir les études préalables
- fin 2018 à fin 2019 : approfondissement du projet lauréat
- 2020 et 2021 : temps de travail spécifique sur les sujets de mobilités et d'intermodalités dans le cadre de l'étude de pôle
- 2022 : nouvelle étape de concertation sur le périmètre resserré aux seuls espaces publics.

L'affluence des participant.es à chaque événement témoigne de l'intérêt majeur porté par les citoyen.nes à cette opération : de 300 à 400 participant.es aux réunions publiques, de l'ordre de 100 participants pour les ateliers participatifs.

Par ailleurs une concertation en ligne a été mise en place selon deux modalités :

- Un questionnaire en ligne qui a recueilli 1 043 réponses et permis de nourrir le diagnostic citoyen ;
- Un espace de contribution (registre en ligne) a été ouvert de juillet 2019 à octobre 2022, qui a permis de recueillir les avis de riverain.es et usager.es sur le projet de l'équipe lauréate (110 contributions et 1 765 votes).

Les enseignements de la concertation :

➤ Les attentes des habitant.es et usager.es

La concertation a d'abord été l'occasion pour les participant.es d'exprimer des attentes.

Les enjeux prioritaires identifiés :

- **Organisation des mobilités et des déplacements** : une majorité de participant.es estime qu'il faut diminuer la place de la voiture et améliorer les cheminements piétons et les pistes cyclables sur le site. Pour favoriser l'usage du vélo, une offre de stationnement bien répartie et sécurisée est considérée comme essentielle. Le quartier est jugé très bien desservi en transports en commun, mais la lisibilité des lignes de bus et de plusieurs arrêts pourrait être améliorée, ainsi que la régularité de certaines lignes. D'une manière générale, l'orientation sur le site est difficile et mériterait d'être fortement améliorée par un jalonnement adapté. Une meilleure organisation des déposes minutes et des taxis est attendue. Le rôle du hall Pasteur de la gare pourrait être renforcé.
- **Renforcement des espaces verts et convivialité des espaces publics** : les participant.es déplorent dans l'ensemble le manque d'espaces végétalisés et jugent prioritaire la végétalisation des espaces publics tant du point de vue paysager qu'au regard des enjeux climatiques (gestion de la chaleur, de la pluie et de la pollution). Les usager.es aspirent à des espaces publics confortables et conviviaux, avec des bancs, où ils pourraient s'installer ou faire une pause. La fréquentation des abords de la gare de nuit et la sécurisation de l'espace public sont également évoquées.
Des repères urbains pourraient prendre place dans le quartier pour conforter son identité (suggestions de statue de Kiki de Montparnasse ou du Général de Gaulle Place du 18 Juin) ou pour participer à l'accueil (type office de tourisme sur le parvis de la gare ou kiosque culturel et cafés alternatifs).

D'autres enjeux exprimés concernent plutôt le secteur de l'EITMM, initialement compris dans le périmètre opérationnel, mais sorti du périmètre de la concertation depuis 2022 :

- **Diversifier la programmation**, éviter l'augmentation des mètres carrés commerciaux occupés par des grandes enseignes, renforcer l'offre culturelle et artistique du quartier, améliorer l'offre sportive.

- **Renouveler l'image du quartier**, figée dans une esthétique des années 70, et profiter des rénovations pour viser des performances environnementales et écologiques fortes.
- **Améliorer la perméabilité entre le centre commercial et les espaces publics**

Enfin, des attentes plus localisées ont également été formulées :

Place Raoul Dautry : nécessité de mieux organiser les différents flux et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, souhait de requalifier le parvis de la gare en le végétalisant et en prévoyant des assises et, enfin, suggestion de favoriser le développement d'une nouvelle offre culturelle ou artistique (kiosque-café, espace extérieur d'exposition, lieu culturel...).

Rue du Commandant Mouchotte : la requalification de cette rue, jugée aujourd'hui inesthétique et inconfortable, doit être l'occasion d'améliorer les circulations piétonnes et de vélos et de résoudre les dysfonctionnements actuellement observés comme la dépose-minute sauvage ou les livraisons logistiques.

Rue du Départ : sur cet axe à caractère très routier, l'élargissement des trottoirs et une végétalisation sont attendus.

Rue de l'Arrivée : des participants proposent une pacification de la contre-allée (zone de rencontre) et une végétalisation du talus central. D'autres soulignent l'intérêt du passage sous arcades du centre commercial, qui offre un parcours abrité en cas de pluie. Enfin, des participants regrettent le fonctionnement complexe de la gare de bus, son manque de visibilité et d'accessibilité.

Place du 18 juin 1940 : de fortes attentes ont été formulées concernant le fonctionnement de la place, et en premier lieu la simplification des traversées piétonnes pour éviter les détours chronophages, ainsi que la continuité et la sécurisation des parcours cyclables. La demande d'une liaison Nord-Sud à travers le centre commercial, pour rejoindre la gare depuis la rue de Rennes, a été réaffirmée tout au long du processus.

➤ **La prise en compte de la concertation dans le projet d'aménagement**

Par itération, le processus de concertation a permis aux participant.es d'évaluer et de réagir à différentes étapes de conception du projet, et aux concepteurs de réajuster leurs propositions.

Le projet d'aménagement s'est construit autour des 2 enjeux prioritaires et propose :

- Une réorganisation du schéma d'intermodalité du quartier, mis au point en coordination avec l'étude de pôle menée autour de la gare Montparnasse avec Ile-de-France Mobilités, la SNCF et la RATP ;
- Une végétalisation ambitieuse du quartier, renforçant les continuités écologiques des 3 arrondissements. A terme, plus de 13 000 m² d'espace public seront rendus aux piétons et à la végétalisation, plus de 6 000 m² d'espaces verts seront créés et de nombreux arbres plantés.

La place Raoul Dautry, entièrement piétonne, retrouve une fonctionnalité de parvis de gare avec des flux piétons améliorés, plusieurs îlots de végétation largement plantés (de l'ordre de 300 arbres) et des assises généreuses offrant des lieux de repos et d'attente pour les voyageurs.

La portion de **l'avenue du Maine** comprise entre la place Raoul Dautry et la rue du Commandant Mouchotte est traitée comme un deuxième parvis de gare pour améliorer l'intermodalité avec la gare (taxis et vélos), proposer des espaces piétons généreux et aménager des terrasses de restaurants ou cafés.

Rue du Commandant Mouchotte, un grand terre-plein central végétalisé est créé entre les 2 alignements d'arbres existants, en lieu et place des voies de circulation et des bandes de stationnement. Plus de 250 arbres supplémentaires sont plantés afin de créer un jardin, en lien direct avec la forêt urbaine en cours d'aménagement place de Catalogne. La circulation automobile est reportée sur les 2 contre-allées actuelles. Une piste cyclable bidirectionnelle longe la promenade plantée.

La rue du Départ, ne conserve qu'une voie de circulation apaisée dans chaque sens, dédiée prioritairement aux bus, taxis et vélos, tandis que les trottoirs sont fortement élargis et largement plantés.

La rue de l'Arrivée fait l'objet d'une reconfiguration au profit des piétons et des cycles, avec des trottoirs élargis et une mise en valeur du talus paysager existant. Deux voies tous véhicules sont conservées (une dans chaque sens), la voie réservée au bus et vélos depuis la gare vers le boulevard Montparnasse est également maintenue tandis qu'une piste cyclable est créée pour le sens inverse.

La dernière étape de concertation de 2022 a permis de confirmer l'adhésion globale des participant.es au projet de réaménagement des espaces publics. L'ambition en terme de végétalisation et plantation, le rééquilibrage de l'usage de l'espace public au profit des piétons et cycles et l'amélioration du confort des usager.es sont particulièrement appréciés.

Des participant.es ont relevé plusieurs points qui méritent d'être encore précisés, améliorés ou retravaillés dans les prochaines étapes :

- La Ville est invitée à aller encore plus loin en matière de végétalisation, malgré des contraintes fortes de sous-sol ;
- Les impacts du projet sur la circulation et les potentiels de reports doivent être évalués avant validation des modifications de circulation ;
- Le renforcement du rôle du hall Pasteur de la gare, essentiel pour supprimer les déposes-minute sauvages autour du parvis Raoul Dautry, devra s'accompagner d'une bonne information auprès des voyageurs et des taxis et d'un jalonnement efficace sur l'espace public ;
- Les aménagements cyclables doivent être suffisamment lisibles, directs et sûrs pour éviter les difficultés de cohabitation avec les piétons ;
- La visibilité de la vélostation sous le parvis et ses accès doivent être améliorés ;
- Le désenclavement du jardin Atlantique reste à travailler.

Les participant.es restent par ailleurs très attentifs aux sujets de l'organisation des chantiers, de l'entretien des plantations, de l'animation des espaces publics, et à la qualité de l'éclairage et du mobilier urbain (bancs, poubelles, fontaines, etc.).

Les prochaines étapes

L'ampleur du projet implique d'envisager une mise en œuvre phasée.

3 grands secteurs opérationnels se dégagent :

1 – La rue du Commandant Mouchotte

Cette rue est indépendante des autres secteurs de projet sur le plan fonctionnel, elle s'inscrit dans la continuité des aménagements en cours visant à végétaliser la place de Catalogne et le projet est davantage avancé, permettant d'envisager un démarrage opérationnel en avance de phase. Un permis d'aménager pourrait être déposé au second semestre 2023, en vue d'un démarrage des travaux le plus tôt possible (fin 2024).

2 – Secteur constitué du parvis Raoul Dautry, du parvis Maine, de la rue du Départ, du tunnel du Maine et de la place Bienvenüe

Ce secteur forme un tout fonctionnel, en interface directe avec la gare et le pied de la tour Montparnasse. Sa mise en œuvre opérationnelle doit être calée avec celle du chantier de rénovation de la tour et de ses abords. Un permis d'aménager pourrait être déposé fin 2023 et une équipe de maîtrise d'œuvre pourrait être désignée, après consultation, en 2024 pour mener les études opérationnelles, en vue d'un démarrage de chantier en 2026.

3 – Secteur constitué de la place du 18 juin 1940 et de la rue de l'Arrivée

Ce secteur est intimement lié à l'évolution du centre commercial de l'EITMM. Les études doivent se poursuivre en lien avec celles menées par les copropriétaires du centre afin d'aboutir à un projet d'ensemble cohérent. Pour ce secteur, le calendrier prévisionnel est décalé, avec un dépôt de permis d'aménager en 2025, des études opérationnelles à la suite et un démarrage des travaux à l'horizon 2028.

Les habitant.es et usager.es continueront d'être associés lors des étapes ultérieures d'études, et une information sur ce projet majeur sera régulièrement mise à jour sur paris.fr.

* * *

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le bilan de concertation préalable de l'opération d'aménagement Maine-Montparnasse menée au titre des articles L103-2 et R 103-1 du code de l'urbanisme.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, mes cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris